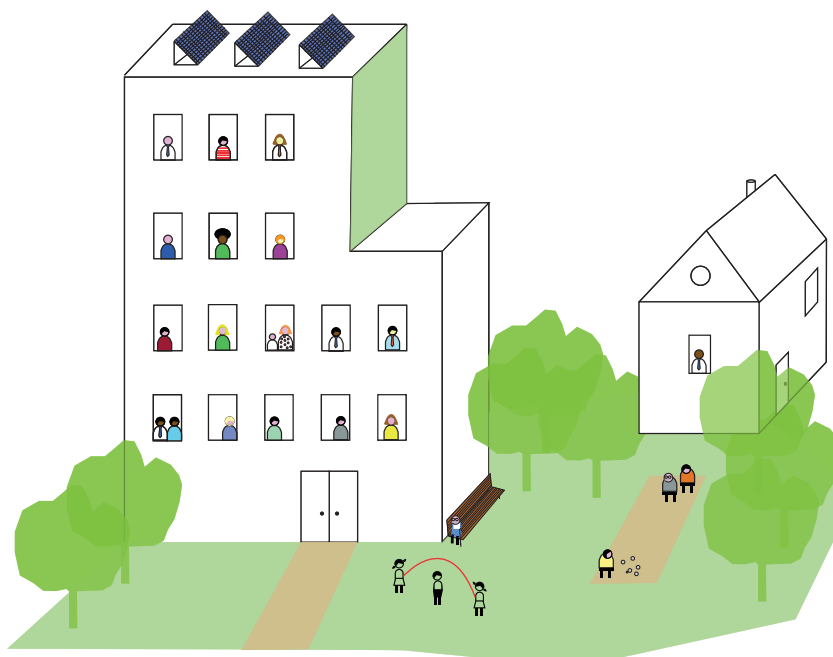




## FICHE PRATIQUE :

### La règle de mixité sociale

FÉVRIER 2020



Cette fiche est à vocation pédagogique et ne se substitue pas au règlement.

# 1. DE QUOI S'AGIT-IL?

- Dans un contexte local marqué à la fois par un dynamisme démographique et économique et par une précarisation d'une partie des habitants, la métropole réaffirme son volontarisme en matière d'habitat et de logements pour tous.
- Dans le cadre du PLUm, l'objectif de mixité sociale se traduit essentiellement par une obligation de réaliser un nombre minimal de logements locatifs sociaux là où il en manque, ou inversement, d'introduire des logements en accession à la propriété là où le logement locatif social est prédominant.
- Cet objectif global de mixité sociale se traduit par trois dispositifs réglementaires complémentaires :
  - des secteurs de renforcement de la mixité sociale (dit ENL) ;
  - des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ou de secteurs d'aménagement ;
  - des emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS).

Le PLUm doit être compatible avec le PLH 2019-2025

Au 1er janvier 2017, Nantes Métropole affiche un taux de logements sociaux de 22,11 %. Chacune des 24 communes contribue à développer le logement social et la mixité sociale.

## Définition

La **mixité sociale** est à la fois un état : la cohabitation sur un même territoire de groupes sociaux aux caractéristiques diverses ; et un processus : le fait de faciliter la cohabitation sur un même territoire de groupes divers par l'âge, la nationalité, le statut professionnel, les revenus, dans l'objectif de permettre une répartition plus équilibrée des populations.

Les obligations portent sur différents types de logements aidés :

- **le Logement Locatif Social (LLS)** : logement locatif qui bénéficie d'un financement de type PLUS (Prêt locatif à usage social) ou PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration), ou tout autre financement qui leur serait substitué.
- **le Logement abordable** :
  - *Logement locatif abordable* : logement destiné à la location en résidence principale et qui bénéficie d'un financement de type PLS (Prêt Locatif Social) ou tout autre financement qui lui serait substitué, ou d'un agrément de la Métropole dans le cadre d'un conventionnement du programme.
  - *Logement en accession abordable* : logement destiné à la résidence principale de l'acquéreur et qui bénéficie d'un financement de type PSLA (Prêt social location-accession) ou tout autre financement qui lui serait substitué, ou d'un agrément de la Métropole dans le cadre d'un conventionnement du programme.

## 2. POURQUOI CETTE RÈGLE ?

### Pour répondre aux objectifs du PLH 2019-2025

Conforter la production locative sociale dans la métropole pour répondre aux besoins croissants est l'une des grandes orientations du PLH 2019-2025 et du PLUm. Face à l'augmentation des demandeurs de logements sociaux (32 417 au 1er janvier 2019), le parc locatif social constitue une réponse essentielle pour un grand nombre d'habitants, et cela à différentes étapes de leur vie. C'est pourquoi, **le cap d'une production de 2 000 logements sociaux par an (PLUS-PLAI) soit 33 % de la production neuve est réaffirmé dans le PLH 2019-2025 ainsi que dans le PLUm**. Ce niveau de production doit permettre à la Métropole d'atteindre une moyenne de 25 % de logements sociaux sur l'ensemble du territoire en 2025. Entre le logement social et le logement libre, le logement abordable a pour but de permettre la fluidité des parcours résidentiels.

Pour rappel voici l'objectif global de diversification de l'offre neuve :

CONSTRUCTION NEUVE : UN OBJECTIF GLOBAL DE 6 000 LOGEMENTS NEUFS / AN					
33 %	8 %		11 à 13 %	4 %	43 à 45 %
2000 logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI) <small>dont 25% des logements sociaux familiaux à loyers accessibles</small>	500 locatifs abordables (PLS)		700 à 800 logements en accession abordable	250 logements en accession intermédiaire	2550 à 2700 logements libres
	250 dédiés	250 familiaux			
41% de logements locatifs décomptant à l'inventaire SRU					

### Pour répondre aux orientations du PADD

- Accompagner le développement de la métropole nantaise à l'horizon 2030 ;
- Diversifier et qualifier la production de logements pour répondre aux besoins et aux attentes de tous les habitants ;
- Développer une offre de logements pour tous ;
- Développer une offre de logements à proximité des emplois et des services ;
- Développer une offre de logements de qualité dans des formes urbaines et architecturales désirables ;
- Favoriser l'innovation et la qualité dans les modes de production des logements neufs ;
- Assurer le renforcement de la mixité sociale dans tous les territoires et dans tous les programmes à l'échelle de la métropole ;
- Favoriser la mobilité résidentielle et garantir la cohésion sociale ;
- Réaffirmer le principe de solidarité entre les communes et poursuivre le rééquilibrage territorial.

**Et en conformité avec les lois nationales :** loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000, loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) de 2006, loi portant sur la mobilisation du foncier en faveur du logement et sur le renforcement des obligations de production de logement social de 2013 (loi Duflot), loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR) de 2014, Loi Egalité et Citoyenneté (LEC) de 2017.

### Qui se traduisent par des objectifs réglementaires

- **Secteurs de renforcement de la mixité sociale (ex. ENL) :** objectif global de participation à la production de logements sociaux à l'échelle métropolitaine.
- **OAP sectorielles et des OAP de secteurs d'aménagement :** objectif de rééquilibrer le parc social des communes en déficit de logements sociaux sur un secteur donné.
- **Emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) :** objectif d'aider au renforcement du rattrapage de la production de logements sociaux et rééquilibrer territorialement l'offre de logements aidés en identifiant les fonciers les plus propices.

## 3. QUEL EST SON CONTENU ?

### Champ d'application

La règle de mixité sociale s'applique dans le cadre :

- **Des secteurs de renforcement de la mixité sociale (ex. ENL) :** Les règles graphiques dites «dispositif ENL» (cf. pièce n° 4.2.4 « Plans des secteurs de renforcement de la mixité sociale ») imposent dans tout programme de logements réalisé en zone UM, à partir d'un certain seuil exprimé en nombre de m<sup>2</sup> de surfaces de plancher ou lot, la réalisation d'une part de logements locatifs social et/ou abordable. Un taux de logement social est également appliqué aux constructions relevant de la sous-destination « Hébergement » (destination « Habitation »).
- **Des OAP sectorielles et des OAP de secteurs d'aménagement :** Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (cf. pièce n°3.2) permettent de cibler certains secteurs, d'imposer une densité minimale, et de préconiser un type de forme urbaine, étant donné qu'une partie des programmations se réalisera en logements libres et abordables (cf. Rapport de présentation p 178-179).
- **Des emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) :** Les outils graphiques Emplacements Réservés pour Mixité Sociale (ERMS) imposent, sur des parcelles délimitées au règlement graphique (cf. pièce n° 4.2.2), la réalisation de programmes de logements comprenant une densité minimale exprimée en «SP minimale» et une part minimale de logements locatifs sociaux et/ou abordables exprimé en pourcentage du nombre de logement réalisé au total.

### Points saillants



> Lorsque la règle prévoit la réalisation de « logement abordable » l'opérateur peut réaliser du logement locatif abordable (PLS) ou de « l'accession abordable » (PSLA). Le choix se fait en concertation avec la commune pour répondre aux objectifs du PLH.

Le calcul de la part de logements sociaux et/ou abordables exigible diffère selon l'outil utilisé :

- ERMS : nombre de logements.
- Secteur de renforcement de la mixité sociale : nombre de logements.
- OAP sectorielle et de secteur d'aménagement : nombre de logements ou surface de plancher par m<sup>2</sup> (en fonction de ce qui est écrit dans l'OAP).

Dans les ERMS et les OAP sectorielles et d'aménagement, la commune doit veiller au respect de l'obligation à l'échelle de l'intégralité du secteur.

En application du PLH (fiche action n°18 du PLH p 226-227 Tome 1), le logement financé en PLS est comptabilisé dans la catégorie locatif abordable même si celui-ci est comptabilisé en logement social au titre du décompte SRU (cf. Délibération du PLH du 17 février 2006).

En cas de projet d'hébergement, l'obligation de mixité sociale est déterminée selon le programme du projet :

- hébergement et logement social : est considéré comme de «l'hébergement» et est soumis à l'obligation liée à la sous-destination «hébergement».
- hébergement, logement social et logement libre : alors le projet est considéré comme un projet «mixte», et est donc encadré par l'obligation ENL du secteur.

Dans le calcul du nombre de logement , les modalités d'arrondis sont :

- De 1,1 à 1,4 : arrondissement au chiffre inférieur, soit 1
- De 1,5 à 1,9 : arrondissement au chiffre supérieur, soit 2.



> Afin d'éviter que l'obligation réglementaire de production de logements sociaux ne soit portée uniquement par le ou les derniers permis de construire, il est nécessaire que la commune assure un suivi de la réalisation des obligations par PC tout au long du cycle de vie de l'OAP.

## Mécanismes d'application

### ■ Dans les secteurs de renforcement de la mixité sociale (ENL) :

L'application de l'obligation de mixité sociale s'applique différemment selon un seuil déclencheur défini dans la légende des Plans des secteurs de renforcement de la mixité sociale, (4.2.4) (cf. légende ci-après), mais aussi en fonction du type de logement aidé. L'obligation s'applique à chaque PC sauf en cas de Permis d'aménager préalable.

Tout projet de création, de réhabilitation ou de changement de destination vers la sous-destination Logement et tout projet de construction neuve relevant de la sous destination Hébergement sur le terrain concerné doit respecter les objectifs de mixité sociale définis dans la légende du plan (cf. 4-1 p64).

De plus, l'obligation réglementaire s'applique dès le nombre de lot inscrit dans la légende ; le seuil déclencheur est constitué par le nombre de lots ou par la surface de plancher, les deux conditions ne doivent pas nécessairement se cumuler.

#### [Exemple - Extrait du Plan de renforcement de la mixité sociale (4.2.4)]



#### CLÉ DE LECTURE :

- 4 LOTS OU 300M<sup>2</sup> : 25 % DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL
- 500 À 1500M<sup>2</sup> : 35 % DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL  
- AU-DELÀ DE 1500M<sup>2</sup> : 35 % DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL + 10 % DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL OU ACCESSION ABORDABLE.
- 4 LOTS OU 300M<sup>2</sup> : 25 % DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL OU ACCESSION ABORDABLE (CF.LÉGENDE 4-2-4)

#### Exemple de déclenchement de l'obligation dans le cas d'un seuil à 4 lots ou 300m<sup>2</sup>

**Cas 1 :** 2 lots et SP > 300m<sup>2</sup> : **on applique** l'obligation de production de logement social.  
ex. obligation de 25% de logement locatif social : 2 lots et SP = 395m<sup>2</sup> pour 4 logements : 3 libres et 1 social.

**Cas 2 :** 1 lot et SP > à 300m<sup>2</sup> d'un logement : on n'applique pas l'obligation de production de logement social.

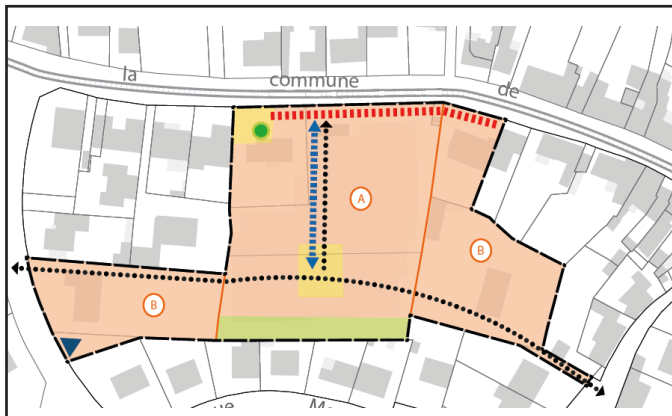
**Cas 3 :** 4 lots et SP < à 300m<sup>2</sup> : **on applique** l'obligation de production de logement social  
ex. obligation de 25% de logement locatif social : 4 lots et SP = 299m<sup>2</sup> pour 4 logements : 3 libres et 1 social.



■ Dans les OAP sectorielles et dans les OAP de secteurs d'aménagement :

La partie « Éléments de programmation et de phasage » rappelle les obligations en termes de production de logements aidés (logement locatif social, logement abordable).

[Exemple - Extrait de l'OAP sectorielle «Commune de Paris» à Bouguenais (3.2)]



ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE :

- SURFACE DE L'OAP : 0,9 HA ;
- SURFACE MINIMALE DE PLANCHER À VOCATION HABITAT : 4 300 M<sup>2</sup> ;
- NOMBRE INDICATIF DE LOGEMENTS MINIMAL : 70.
- SECTEUR A :**
- SURFACE MINIMALE DE PLANCHER À VOCATION HABITAT : 3 000 M<sup>2</sup> ;
- NOMBRE INDICATIF DE LOGEMENTS : 50 ;
- 45 % DE LOGEMENTS SOCIAUX ET 15 % DE LOGEMENTS EN ACCESSION ABORDABLE.
- SECTEUR B :**
- SURFACE MINIMALE DE PLANCHER À VOCATION HABITAT : 1 300M<sup>2</sup> ;
- NOMBRE INDICATIF DE LOGEMENTS : 20 ;
- 35 % DE LOGEMENTS SOCIAUX ET 10 % DE LOGEMENTS EN ACCESSION ABORDABLE.

Afin de vérifier l'atteinte des objectifs à l'issue de la délivrance de tous les PC, la commune doit assurer un suivi régulier des PC.

■ Dans les Emplacements Réservés pour Mixité Sociale (ERMS) :

Chaque ERMS est répertorié dans l'annexe du règlement (4.1.2) et dans le plan de zonage 1/2000e (4.2.2). Un programme de mixité sociale est défini par ERMS et doit être respecté. En outre, les autres types d'occupations des sols sont autorisés dans le respect du règlement de la zone UM et de l'ERMS.

[Exemple - Extrait du règlement écrit et graphique (4.1.1 et 4.2.2)]

CLÉ DE LECTURE :

AU PELLERIN, L'ERMS N°66 IMPOSE 50 % DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL AVEC UNE SURFACE DE PLANCHER MINIMALE TOTALE DE 700M<sup>2</sup>. SOIT POUR UN PROJET DE 12 LOGEMENTS (7 LOTS), L'OPÉRATION DEVRA COMPORTER 6 LOGEMENTS LIBRES ET 6 LOGEMENTS SOCIAUX.

POUR CHAQUE ERMS, IL EST INDICÉ LA SP MINIMALE À RÉALISER AINSI QUE LE TAUX DE LOGEMENT SOCIAL (LLS) ET/OU ABORDABLE (LA) QUI S'APPLIQUE DANS L'OPÉRATION.

EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE						
LE PELLERIN						
N°	Planche	Références cadastrales	Adresse	Surface du terrain	Surface de plancher minimale totale	Programme
66	K9	AO32p	Chemin de la Chataigneraie / rue de la Jaunaie	3458 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	50 % de LLS

## 4 . COMMENT CONSTITUER LA DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME?

Lors de la conception du projet, il s'agit de regarder si le projet est dans :

- un secteur de renforcement de la mixité sociale (pièce 4.2.4)
- ou un périmètre d'une OAP sectorielle (pièce 4.2.2)
- ou un périmètre d'un Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) (pièce 4.2.2)

### Avant le dépôt du PC : la faisabilité

- Afin de satisfaire les objectifs de qualité du PLH et de répondre aux besoins du territoire, la plupart des projets font l'objet d'un **dialogue au sein des services sociaux des communes et de la Direction de l'Habitat de Nantes Métropole**.
- Il s'agit d'**assurer que le projet respecte la bonne application du taux de mixité sociale**, en veillant au respect des préconisations du PLH : typologie, surface, accessibilité, etc (cf. fiche d'aide à l'instruction du PLH : « Les préconisations qualitatives en matière de production de logements neufs du Programme Local de L'Habitat »).

### Lors de la constitution de la demande :

Le dossier de demande doit notamment comporter :

- Sur la base de l'article R.431-34-1 du code de l'urbanisme (« Lorsque le projet porte sur la construction de logements collectifs, le dossier joint à la demande de PC comprend, si le maire en a fait la demande, le plan intérieur de l'immeuble. »), **un tableau descriptif qui définit la programmation exacte de l'opération**. Cela permet la visualisation de la programmation par la Direction de l'Habitat de Nantes Métropole.

**Logements libres**

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total
Nombre						
Surface de plancher						

**Logements en accession abordable**

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total
Nombre						
Surface de plancher						

**Logements locatifs abordables**

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total
Nombre						
Surface de plancher						

**Logements locatifs sociaux**

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total
Nombre						
Surface de plancher						

[Article R.431-34-1 du Code de l'urbanisme]

## 5 . DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Pour mémoire, les règles de stationnement pour le logement aidé (locatif social (PLUS, PLAI) , abordable (PLS)) sont :

- Lorsque le projet est situé dans un périmètre de 500 mètres autour des stations de Tramway, Busway, Chronobus C5 : 0,5 place par logement ;
- Ailleurs : une place par logement, sauf lorsque le projet de construction se situe dans un secteur où la norme est plus basse au Plan des normes de stationnement (cf. plan 4-2-5-1), c'est cette dernière qui s'applique.